

Opinnäytetyö (AMK)

Rakennustekniikka

Kiinteistön hoito, korjaus ja restaurointi

2014

Ida Myllärinen

KIINTEISTÖN KUNTOARVIO JA KIINTEISTÖNHOIDON KEHITTÄMISSUUNNITELMA



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka | Kiinteistön hoito, korjaus ja restaurointi

Joulukuu 2014 | 31 sivua

Ohjaaja: Maarit Järvinen

Ida Myllärinen

KIINTEISTÖN KUNTOARVIO JA KIINTEISTÖNHOIDON KEHITTÄMISSUUNNITELMA

Tämän opinnäytetyön tilaaja on Orkla Foods Finlands oy:n huoltopäällikkö Reijo Patanen. Työn tavoitteena on selvittää Rydöntie 14 kiinteistön tämänhetkinen kunto sekä antaa ehdotuksia sen parempaan ylläpitämiseen.

Työssä tehtiin kuntoarvio, jossa tutkittiin kolmen eri rakennuksen ulkopuolisten osien tilaa sekä tehdas- ja varastotilojen kuntoa. Lisäksi työssä pohdittiin kiinteistönhoidon merkitystä sekä huoltokirjan tärkeyttä osana kiinteistön ylläpitoa. Lopuksi arvioitiin erilaisia vaihtoehtoja kiinteistönhoidon järjestämiselle tulevaisuudessa.

ASIASANAT:

kuntokartoitus, kiinteistönhoito, huoltokirjat, ulkoistaminen, tehtaat

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Civil Engineering | Real Estate Management and Restoration

December 2014 | 31 pages

Instructor: Maarit Järvinen

Ida Myllärinen

THE CONDITION ASSESSMENT OF A PROPERTY AND THE MAINTENANCE DEVELOPMENT PLAN

This thesis was commissioned by the maintenance manager of Orkla Foods Finland ab, Reijo Patanen.

The aim of this thesis was to determine the condition of the property at Rydöntie 14 and suggest ways to improve the maintenance.

The evaluation of the condition of the property was conducted first including all three buildings in the property. It is focused on the exterior structures of the buildings, factory and warehouse halls.

The thesis also discusses the significance of the good maintenance and the important role of a service manual.

In the end different options on conducting the maintenance in the future were evaluated.

KEYWORDS:

condition assessment, maintenance

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 KIINTEISTÖNHOIDON MERKITYS	7
2.1 Huoltokirja työohjeena	7
2.2 Huoltokirjan laajuus	8
2.3 Yleisimmät ongelmat	9
3 KUNTOARVIO	10
3.1 Kuntoarvion lähtötiedot	10
3.1.1 Asiakirjat kuntoarvion tukena	10
3.1.2 Rakennukset	10
3.2 Yhteenveto, suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet	12
3.2.1 Piha-alueet ja aluerakenteet	12
3.2.2 Rakennusten ulkopuoliset osat	12
3.2.3 Tehdastilat	13
3.3 Kuntoarvion tulokset	14
3.4 Tilojen rakennustekninen kuntoarvio	23
4 KIINTEISTÖNHOIDON KEHITTÄMINEN	26
4.1 Kiinteistönhoidon seuraaminen	26
4.2 Työajan käytön suunnittelu	27
4.3 Ulkoistaminen	27
4.3.1 Kokonaispalvelusopimukset	28
4.3.2 Hajautetut ostosopimukset	29
5 JOHTOPÄÄTELMÄT	30
LÄHTEET	31

KUVAT

Kuva 1. Tehdas (1), toimisto (2), ja varastohalli (3).	11
Kuva 2. Tehtaan julkisivua.	15
Kuva 3. Tehtaan koillinen julkisivu.	15
Kuva 4. Julkisivulaatan halkeama.	15
Kuva 5. Julkisivun laatat luoteenpuoleiselta seinältä.	16
Kuva 6. Ikkunalaudat ovat hyvin likaiset.	16
Kuva 7. Ikkunapeltien maali on lohkeillut.	17
Kuva 8. Toimistorakennuksen pääovi.	17
Kuva 9. Lastauslaiturin ovi.	18
Kuva 10. Lastauslaituri.	18
Kuva 11. Julkisivu.	19
Kuva 12. Ikkunan maali on lohkeillut.	19
Kuva 13. Ovessa ruostetta.	20
Kuva 14. Perustuksen saumoissa halkeumia.	20
Kuva 15. Perustuksen betonin kolhu.	21
Kuva 16. Julkisivun pellin kolhu.	21
Kuva 17. Peltilauta sammaloitunut.	22
Kuva 18. Portaiden pulttaus on irronnut.	22
Kuva 19. Hallin seinän kolhu.	24
Kuva 20. Betonitolpan murtuma.	25
Kuva 21. Törmäyslistat ovat lommoilla monessa kohtaa.	25
Kuva 22. Lattian painuma.	25

1 JOHDANTO

Opinnäytetyössä pohdittiin kiinteistönhoidon merkitystä sekä esitän Orkla Foods Finland oy:n Turussa Rydöntiellä sijaitsevan kiinteistön kuntoarvion tulokset. Kiinteistössä on kolme rakennusta, joissa on toimisto- sekä tehdas- ja varastotiloja.

Tehtävänannon tarjosi kiinteistön huoltopäällikkö Reijo Patanen, sillä hän on huolestunut kiinteistön kunnosta. Hänen pääsääntöinen työnkuvansa on laitteiden kunnossapito, mutta hänen vastuullaan on myös koko kiinteistö. Opinnäytetyön teko vaiheessa oli tarpeellista vierailla kiinteistössä muutamia kertoja, mutta pääasiallisesti kuntoarvio oli helppo tehdä kotoa käsin kuvien ja muistiinpanojen avulla.

Työn aiheeksi tarjottiin myös vihannestehtaan kosteusongelmien selvittämistä, mutta kiinteistön kunnan ja sen ylläpidon tarkastelu olivat mielenkiintoisempia. Työn lopussa annetaan kiinteistön omistajalle ehdotuksia, jotka nähdään parhaaksi kiinteistön tulevaisuuden kannalta. Tavoitteena on oppia kiinteistön kunnan tarkastelusta ja kiinteistön huoltamisesta.

Opinnäytetyössä pyrittiin hyödyntämään kurssien, joissa on keskitytty kiinteistön huoltoon ja kunnan arviointiin, antia. Teorian tueksi etsittiin aihetta käsittelevää kirjallisuutta ja pyrittiin saamaan laajan kuvan kiinteistön ylläpidosta. Tärkeimpinä lähteinä työssä toimivat Kiinteistöalan Kustannus Oy:n Kiinteistönhoidon sekä Kiinteistön teknisen huollon käsikirjat.

2 KIINTEISTÖNHOIDON MERKITYS

Kiinteistönhoidolla varmistetaan kiinteistön arvon, kunnon ja käytettävyyden säilyminen. Kiinteistöä tulee hoitaa jatkuvasti, lähes päivittäin. On tärkeää tehdä kunnossapitosuunnitelma ja noudattaa sitä, mutta myös akuuteille työtehtäville tulee varata aikaa. Suurissa kiinteistöissä on suositeltavaa, että kiinteistön huolto on osoitettu vähintään yhdelle henkilölle, jolla on tarpeeksi resursseja hoitamaan tehtäväänsä. (Antti Niitynpää, 2012)

Kiinteistönhoidon käsikirja (Antti Niitynpää, 2012) painottaa kiinteistöhoitajan merkitystä kiinteistölle. Kiinteistöhoitaja voi toiminnallaan vaikuttaa huomattavasti kiinteistön kustannuksiin sekä kuntoon. Suurimmiksi kustannuseriksi käsikirja luettelee energian, hoidon, huollon, korjaukset, kunnossapidon sekä verot. Mikäli kiinteistön omistaja sijoittaa resursseja kiinteistöhoitoon, säästää hän helposti muilta osa-alueilta. Korjauskustannusten suuruuteen voidaan helposti vaikuttaa jatkuvalla ja ennaltaehkäisevällä hoidolla ja suuria korjauksia voidaan siirtää tulevaisuuteen. Suunnitelmallisella kiinteistönhoidolla vältetään yllätyksiä. Kuntoarvio kertoo kiinteistön tilanteen tällä hetkellä ja suurimmat ongelmat kohdat. Kuntoarviota tulee hyödyntää huoltotoimenpiteitä priorisoitaessa. (Antti Niitynpää, 2012)

2.1 Huoltokirja työohjeena

2000-luvulla otettiin kiinteistönhoidon avuksi käyttöön huoltokirja. Kiinteistön teknisen huollon käsikirjassa (Leevi Myyryläinen, 2008, s.270) kerrotaan, että se ”on tarkoitettu antamaan kiinteistölle ohjeisto, jonka avulla taloudellinen, energiatehokas, turvallinen ja terveellinen kiinteistön ylläpito voidaan toteuttaa”. Huoltokirjaa tehdessä täytyy varmistaa sen soveltavuus kohteelle. Sama kaava ei sovellu jokaiseen kohteeseen, vaan huoltokirjaa laadittaessa tulee huomioida kohteen koko sekä helppo päivittämismahdollisuus. Huoltojen ajoitukset eivät välttämättä pidemmän ajan jakson jälkeen olekaan yhdenmukaiset huoltokirjan

ohjeiden kanssa, vaan ne saattavat tarvita nopeampaa tai hitaampaa reagointia. On siis tärkeää tarkastella ja päivittää huoltokirjaa tasaisin väliajoin, jolloin se palvelee parhaalla mahdollisella tavalla. (Leevi Myyryläinen, 2008)

Kuten Talokeskuksen internetsivuilla muistutetaan, ei huoltokirja ei ole pakollinen ennen 2000-lukua valmistuneissa rakennuksissa, joihin maankäyttö- ja rakennusasetukset eivät päde. Hyvä kiinteistön kunnossapito kuitenkin edellyttää huoltokirjan käyttöönottoa. (Viitattu 25.11.2014, <http://www.talokeskus.fi/yllapitopalvelut/huoltokirja>)

2.2 Huoltokirjan laajuus

Huoltokirja saattaa muodostua haitalliseksi, ellei sen käytettävyyteen kiinnitetä erityistä huomiota. Mikäli kiinteistönhoitaja näkee huoltokirjan liian laajaksi, vaikeasti tavoitettavaksi tai epäselkeäksi tulee se päivittää kiinteistön tarpeita vastaavaksi. Leevi Myyryläinen (2008) muistuttaa, ettei huoltokirjan tarvitse olla kaiken kattava. Kaikki kiinteistöä koskeva tieto tulee olla saatavilla, mutta kaiken ei tarvitse löytyä yksien kansien sisältä. Huoltokirjan tärkeimpänä tehtävä on pitää yllä kalenteria, josta näkyy milloin kiinteistössä tulee tehdä huolto- ja korjaustöitä sekä milloin kyseiset toimenpiteet on suoritettu. (Leevi Myyryläinen, 2008)

Huoltohenkilöiden tulee kokea huoltokirja tarpeelliseksi avuksi ja sen tulee motiivoida tukeutumaan siihen työn teon helpottumiseksi niin, että sen jatkuva päivittäminen on mielekäästä. Huoltokirjan ylläpito ja seuranta tulee selkeästi osoittaa yhdelle henkilön vastuulle, mikäli kiinteistössä on useampi samaa työtä tekevä henkilö. Muuten se helposti unohtuu eikä kukaan ota vastuuta merkinnöistä. Huoltokirja voi olla kiinteistön ja sen ylläpitäjän näköinen, mutta selkeä, jotta sitä pystyy lukemaan myös ulkopuoliset ja jotta se mahdollistaa helpot työntekijä-vaihdokset. (Leevi Myyryläinen 2008)

2.3 Yleisimmät ongelmat

Kiinteistönhoidon yleisin ongelma on resurssien puute. Joko yhdelle ihmiselle on annettu liikaa vastuuta tai kiinteistönhoitoon ei ole tarvittavia työkaluja ja koneita. Mikäli kiinteistönhoitajalla on osoitettua useita vastuita, joutuu hän päivittäin puntaroimaan tehtävien tärkeyttä ja vain akuutit työt tulee tehtyä. (Leevi Myyryläinen 2008)

Kiinteistönhoidolle on osoitettava tarpeeksi tunteja viikossa, jotta ennaltaehkäisevät perustoimenpiteet saadaan suoritettua. Kiinteistön omistajan tulee karottaa työntekijöiden työajan käyttöä ja tarvittaessa ohjata lisää resursseja henkilöstöön. (Leevi Myyryläinen 2008)

Huoltokirja nähdään helposti vaivaksi, mikäli itse työn tekeminen vie saatavilla olevat resurssit. Kiinteistön omistajan tulee panostaa myös raportointiin ja näin helpottaa omaa tulevaisuuden rekrytointi- ja perehdytysprosesseja. (Leevi Myyryläinen 2008)

3 KUNTOARVIO

3.1 Kuntoarvion lähtötiedot

Kiinteistö Oy Rydöntie 14, c/o TKV-Kiinteistöt Oy

Rydöntie 14 b, 20360 Turku

3.1.1 Asiakirjat kuntoarvion tukena

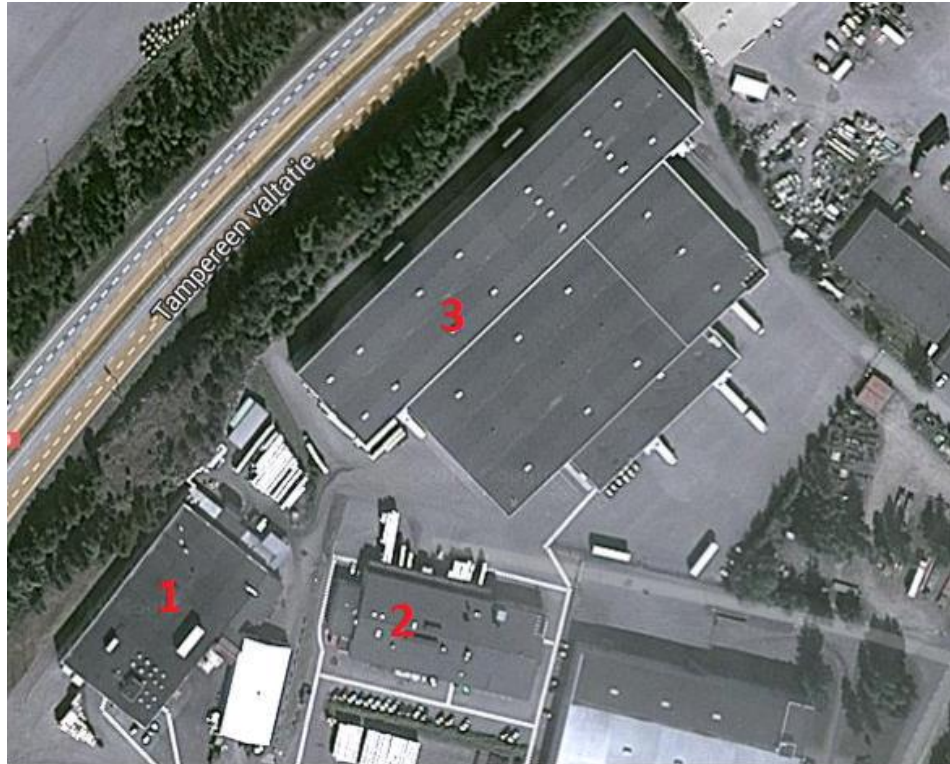
Kuntoarvion pohjatietona on käytetty ainoastaan toimistorakennukselle vuonna 2006 Skanska Länsi-Suomi Oy:n tekemää huoltokirjaa. Kiinteistön huollosta ei ole pidetty kirjaa, eikä muille rakennuksille ole laadittu huolto-ohjeita. Rakennuksien rakennus- ja muutostöistä ei ole selkeitä dokumentteja.

3.1.2 Rakennukset

Kiinteistön alueella sijaitsee kolme rakennusta: Tehdas, toimisto ja varastorakennus. Tehdas on merkitty karttaan numerolla 1 (kuva 1). Tehdas rakennuksessa on toimistotiloja, ruokala sekä vihannestehdas. Rakennuksen pääasiallinen rakennusaine on betoni ja julkisivussa on käytetty julkisivulaattoja. Tehdasrakennus on selkeästi rakennuksista huonokuntoisin. Sen kosteusongelmat vaikuttavat myös rakenteisiin.

Toimistorakennuksen yhteydessä on kalatehdas. Toimisto on merkitty karttaan numerolla 2. Rakennukseen on tehty kattavat muutostyöt vuonna 2006 ja viimeisimmät korjaustyöt vuonna 2014. Rakennus on betonista ja julkisivu rapattu.

Varastorakennus on kiinteistön uusiin rakennus. Se on kartassa merkittuna numerolla 3. Varastorakennuksen runko on betonista ja julkisivu peltiä. Varastorakennuksessa on iso varastohalli, lastausalueet sekä muutamia toimistotiloja.



Kuva 1. Tehdas (1), toimisto (2), ja varastohalli (3).

3.2 Yhteenveto, suositellut lisätutkimukset ja muut jatkotoimenpiteet

3.2.1 Piha-alueet ja aluerakenteet

Piha-alueet ovat pääasiallisesti hyvässä kunnossa.

Aluerakenteet eli portit ja aidat ovat päällisin puolin kunnossa.

3.2.2 Rakennusten ulkopuoliset osat

Tehdas

Vihannestehtaan julkisivun hoitoon tulee kiinnittää huomiota. Betoni on halkeillut ja metalliosat ovat päässeet altistumaan sääoloille. Kosteus on aiheuttanut paljon ruoste jälkiä. Pitemmällä aikavälillä ikkunoiden ja ovien vaihto on suositeltavaa.

Toimisto

Rakennuksen suurimpana ongelmana on lastauslaiturien kunto. Muuten rakennuksen peruskuntaa tulee jatkossa ylläpitää ennakoivalla hoidolla. Ikkunat on vaihdettava muutaman vuoden päästä.

Varastorakennus

Julkisivun osalta tulee huolehtia siisteydestä. Ne tulee pestä säännöllisesti, jotta kasvustoa ei pääse syntymään. Ovet ja ikkunat ovat hyvät vielä monta vuotta.

3.2.3 Tehdastilat

Tehdas

Vihannestehtaassa on paha kosteusongelma, kun tehdas on toiminnassa. Ongelmaa tulee tutkia lisää, sillä se haittaa tehtaan työntekijöitä. Vettä kerääntyy lattioiden väliin paikkoihin, joten kosteus on haitallista myös rakenteille sekä koneille.

Toimisto

Kalatehdas on juuri remontoitu ja vielä hyvässä kunnossa. Tehdas vaatii ainoastaan ennalta ehkäisevää huoltoa.

Varastorakennus

Varastohalli on pääasiallisesti hyvässä kunnossa. Trukkien aiheuttamat kolhut seinissä ja pylväissä sekä painumat lattiassa tulisi korjata. Mikäli nämä jätetään hoitamatta, voi niistä aiheutua suurempia ongelmia pitkällä aikavälillä.

3.3 Kuntoarvion tulokset

Aluerakenteet

Kiinteistön piha-alueet ovat tyydyttävässä kunnossa. Asfaltissa on muutamia painumia, mutta ei hälyttävästi. Piha-alueen suojatiemerkinnot on uusittu tänä vuonna.

Kiinteistöä ympäröivä aidoitus ja sen portit ovat hyvässä kunnossa.

Tehdas

Perustukset ja runko

Tehdas rakennuksen perustukset ja runko näyttävät ulospäin olevan kunnossa.

Julkisivut

Julkisivut ovat pääasiallisesti riittävän hyvässä kunnossa, mutta paikoitellen rappaus on murtunut ja teräsrakenteet ovat päässeet ruostumaan, sillä ne ovat altistettuna sääolosuhteille (kuva 2). Seinissä on ruostevalumia katon metalliosista (kuva 3). Takapuolen julkisivulaatoissa näkyy pieniä halkeamia sekä kulumaa (kuva 4). Julkisivun laatoissa on kosteuden aiheuttamia tummentumia (kuva 5).



Kuva 2. Tehtaan julkisivua.



Kuva 3. Tehtaan koillinen julkisivu.



Kuva 4. Julkisivulaatan halkeama.



Kuva 5. Julkisivun laatat luoteenpuoleiselta seinältä.

Ikkunat

Osa rakennuksen ikkunalaudoista ja -pielistä ovat huonossa kunnossa. Ne ovat hyvin likaisia ja maali on lohkeillut pois (kuvat 6 & 7).



Kuva 6. Ikkunalaudat ovat hyvin likaiset.



Kuva 7. Ikkunapeltien maali on lohkeillut.

Ulko-ovet

Ovet ovat kohtuullisessa kunnossa. Pääovesta löytyy ruostetta eikä se ole kovin siistin näköinen, kuten kuvasta 8 voi huomata. Kuvassa 9 on lastauslaiturin ovi, jossa myös hyvin paljon ruostetta.



Kuva 8. Toimistorakennuksen pääovi.

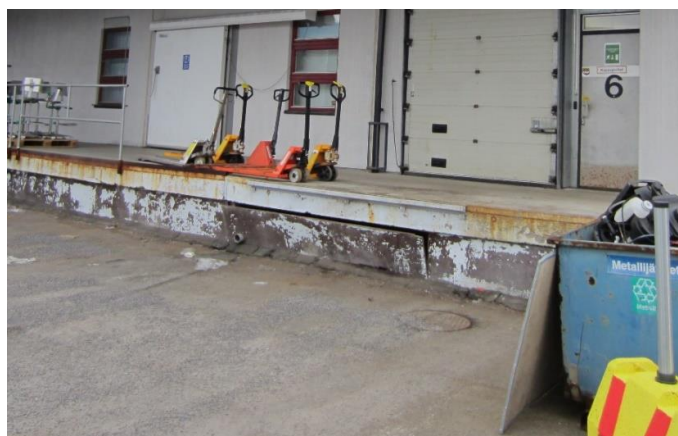


Kuva 9. Lastauslaiturin ovi.

Toimisto

Perustukset ja runko

Perustukset ja runko ovat pääasiallisesti hyvässä kunnossa. Paikoitellen perustusten rappauksessa on pieniä halkeiluja. Lastauslaitureiden perustukset vaativat toimenpiteitä. Kuvasta 10 näkyy, että laituri on saanut kolauksen eikä sitä ole korjattu.



Kuva 10. Lastauslaituri.

Julkisivut

Julkisivut ovat kohtuullisessa kunnossa (kuva 11). Muutamia ruostevalumia löytyy ilmastointiritilöistä.



Kuva 11. Julkisivu.

Ikkunat

Ikkunoiden karmit ovat tyydyttävässä kunnossa. Puukarmit ovat kärsineet kosteudesta. Kuten kuvasta 12 näkyy, maali on lohkeillut, eikä se suojaa karmeja enää riittävästi.



Kuva 12. Ikkunan maali on lohkeillut.

Ulko-ovet

Muutamassa ovesta on ruostetta, kuten kuvasta 13 voi nähdä, mutta muuten ovet ovat hyvässä kunnossa.



Kuva 13. Ovesta ruostetta.

Varastorakennus

Perustukset ja runko

Perustukset ja runko ovat varastohallissakin pääasiallisesti kunnossa. Muutamista saumoista löytyy halkeamia ja betonissa kolhuja (kuvat 14 & 15).



Kuva 14. Perustuksen saumoissa halkeumia.



Kuva 15. Perustuksen betonin kolhu.

Julkisivut

Julkisivun alareunassa on muutamia kolhuja ja sen alle on päässyt kasvillisuutta. Peltilauta on alkanut sammaloitumaan (kuvat 16 ja 17)



Kuva 16. Julkisivun pellin kolhu.



Kuva 17. Peltilauta sammaloitunut.

Ikkunat

Ikkunat ovat hyvässä kunnossa.

Ulko-ovet

Ovet ovat hyvässä kunnossa. Lounaispuolella olevalle ovelle johtavat portaat ovat saaneet kolauksen eivätkä ole turvalliset – pultit ovat irronneet maasta (kuva 18).



Kuva 18. Portaiden pulttaus on irronnut.

3.4 Tilojen rakennustekninen kuntoarvio

Tehdas

Vihannestehtaan tehdastiloissa näkyy selkeästi kosteuden aiheuttamia ongelmia. Vesihöyry tiivistyy vedeksi katossa ja valuu seiniä pitkin alas. Tämä aiheuttaa ruostetta metalliosissa ja ruostevanoja näkyy seinissä paikoitellen. Lattian kaadot ovat osittain väärin suuntiin, ja vesi keräytyy seinien viereen sekä koihin, joissa ei ole viemäriä. Koneiden joissakin osissa, varsinkin jaloissa näkyy, että ruosteenestopinnoite on halkeillut ja ruostetta on syntynyt jo monta vuotta. Myös lastausväylän seinälle on kertynyt hyvin paljon likaa ja ruostetta.

Ovet ja ikkunat ovat pääasiallisesti hyvässä kunnossa, mutta myös niissä näkyy kosteuden aiheuttamia valumajälkiä sekä ruostepisteitä.

Trukkien kulkuväylien viereisissä seinissä sekä tolissa näkyy murtumajälkiä, jotka ovat luultavasti aiheutuneet trukkien huolimattomasta käytöstä.

Toimisto

Kalatehdas on juuri remontoitu, ja se on vielä hyvässä kunnossa.

Varastohuoneen lattialla näkyy veden jättämiä jälkiä ja lastausalueella on paljon hankausjälkiä.

Varastorakennus

Varastohalli on melko uusi rakennus, mutta sen kunnosta huomaa, ettei sen hoitoon ole kiinnitetty huomiota. Pääasiallisesti tilat ovat hyvin käyttökelpoiset vielä monta vuotta, mutta muutamiin asioihin olisi hyvä kiinnittää huomiota.

Trukeilla ajetaan huolimattomasti ja monista paikoin löytyy kolhuja kuten voi huomata kuvista 18–20. Betonipylväissä olevat kolhut ovat vaarallisimpia, ellei niitä korjata, sillä useampa törmäys samaan paikkaan voi aiheuttaa betonin murtumisen.

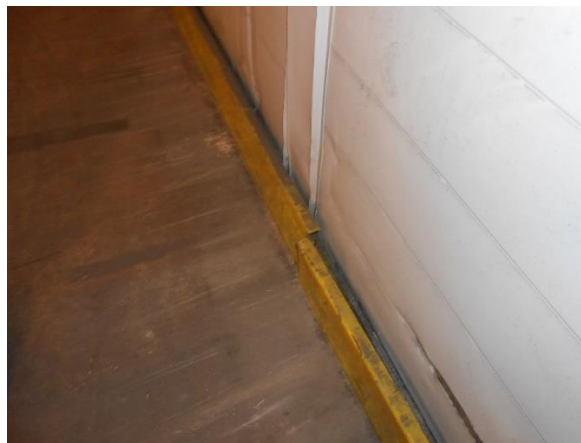
Trukkien säilyttämistilan lattia on painunut paikoitellen, kuten vesilammikot kuvassa 22 paljastavat.



Kuva 19. Hallin seinän kolhu.



Kuva 20. Betonitolpan murtuma.



Kuva 21. Törmäyslistat ovat lommoilla monessa kohtaa.



Kuva 22. Lattian painuma.

4 KIINTEISTÖNHOIDON KEHITTÄMINEN

Tällä hetkellä Orklan kiinteistössä tehdään vain korjauksia, jotka ovat välttämättömiä ja joihin löytyy aikaa. Siihen nimetyt työntekijät ovat pääsääntöisesti kiinni kone- ja tehdashuolloissa päivittäin.

Jotta kiinteistön kunto saadaan pidettyä vähintään samalla tasolla tulevaisuudessa, tulee kiinteistönhoitoa kehittää huomattavasti. Kiinteistön omistajalla on mahdollisuus säilyttää kiinteistön kunnossapito omien työntekijöidensä velvollisuutena tai ulkoistaa hoito.

4.1 Kiinteistönhoidon seuraaminen

Kiinteistössä tulisi tehdä jatkuvasti seurantaa sen kunnosta ja puuttua ongelmiin jo etukäteen mahdollisimman paljon.

Kiinteistössä on laitehuollon puolella käytössä Artturi-seurantaohjelma, johon merkitään tehdyt huollot. Sen sijaan kiinteistössä tehdyistä huoltotöistä ei ole minkäänlaista informaatiota tallennettuna – ulkopuoliselle ei selviä, mitä on tehty, kuka on tehnyt ja koska. Artturi-ohjelma soveltuisi myös käytettäväksi kiinteistöön, mutta huoltopäällikkö Reijo Patasen haastattelun perusteella tämä vaatisi vähintään yhden työntekijän, joka voisi keskittyä kiinteistönhoitoon. Tällä hetkellä huoltotöiden raportointiin ei riitä aikaa eikä juurikaan niiden toteuttamiseen.

Ainostaan toimistorakennukselle on laadittu Kiinteistön huoltokirja vuonna 2006, mutta kirjaan ei ole tehty merkintöjä huolloista. Kirjassa on esitetty selkeästi, mitä kiinteistössä tulisi tehdä minäkin aikavälillä, mutta kiinteistöstä huomaa, ettei tätä ole noudatettu. Huoltokirja on selkeästi toteutettu ainoastaan uusien asetusten velvoitteiden vuoksi. Huoltokirjan tekemiseen on kohdennettu resursseja, joten on ihmeteltävä, miksei kiinteistön omistaja ole hyödyntänyt tehtyä työtä.

On selvää, ettei yhtiö voi jatkaa kiinteistönhoitoa samoilla resursseilla kuin tähän asti. Jo uusimmassa rakennuksessa näkyy selkeitä merkkejä kiinteistön arvon laskusta, mikäli kiinteistöstä ei pidetä huolta paremmin.

4.2 Työajan käytön suunnittelu

Kiinteistön mahdollisuutena on ulkoistaa hoito tai tarkastella työhön vapaana olevia resursseja. Henkilöstö on selkeästi sitä mieltä, että mikäli kiinteistönhoito pidetään itsellä, tulee tähän palkata henkilö, joka vastaa kiinteistöstä ja rakenteista. Mahdollisuutena on myös tarkastella tämänhetkisten työntekijöiden työaika ja mahdollisuuksien mukaan jakaa vastuita ja työtehtäviä uudelleen, jolloin jostain saattaa vapautua enemmän työtunteja kiinteistönhoidolle. Ensimmäiseksi on kuitenkin tehtävä mittava kiinteistön kunnossapitosuunnitelma, joka käsittää kaikki rakennukset sekä koko kiinteistön alueen. Toteutus vie resursseja hetkellisesti, mutta mikäli tämän jälkeen saadaan toimiva suunnitelma, jota on helppo päivittää ja seurata, laskevat kustannukset ja kiinteistön arvo saadaan pysymään korkeammalla kauemmin.

4.3 Ulkoistaminen

Kiinteistön huollon ulkoistaminen on yhtiölle helpoin vaihtoehto. Kiinteistössä, jossa ei ole keskitytty kiinteistön huoltoon aikaisemmin, on suuri työ saada kiinteistö huollettua sille tasolle, jolla se kuuluisi olla. Kiinteistön kunnossapitoon erikoistuneet yritykset kuitenkin pitävät sisällään arvokasta tietoa ja heillä on paljon kokemusta vastaavanlaisista kiinteistöistä.

Ulkoistetun kiinteistön laadunhallinta-oppaassa Elina Routto ja Jukka Puhto kertovat kiinteistönhoidon ulkoistamisen yleistymisestä 2000-luvulla huomattavasti. Ulkoistaminen on huomattu kannattavaksi, sillä sen avulla tilaaja voi keskittyä

ydintoimintaansa ja kehittää yrityksen tuotteita. Se vapauttaa resursseja tilaajalta, ja sen avulla voidaan antaa hankalia tehtäviä osaavien ammattilaisten hallintaan. Opas kertoo, että Yhdysvalloissa tehdyn tutkimuksen mukaan yritykset pyrkivät tekemään mahdollisimman pitkiä sopimuksia, mutta näiden haasteena on kiinteistönhoidon laadun säilyminen. Sopimuksentekovaiheessa on pystyttävä luomaan laadunvarmistusjärjestelmä, jonka avulla voidaan valvoa hoidon laatua sekä tarvittaessa vedota sopimukseen. (Routto & Puhto, 2000)

Kiinteistössä tulee laatia laajempi kuntoarvio, jonka pohjalta yhtiö voi kilpailuttaa yrityksiä. Yhtiö voi ostaa kaikki palvelut yhdeltä yritykseltä tai vaihtoehtoisesti hajauttaa palvelut ja tehdä erillisiä sopimuksia eri yritysten kanssa. Kiinteistön teknisen huollon käsikirja kertoo laajasti kokonaispalvelusopimuksista sekä hajautetuista ostosopimuksista. (Leevi Myyryläinen, 2008)

4.3.1 Kokonaispalvelusopimukset

Kokonaispalvelusopimusmallissa kaikki palvelut tilataan pakettina yhdeltä toimittajalta. Tällöin tilaajan osuus on helpoin, ja tätä voi suositella Turun alueella, jossa löytyy monia vahvoja palvelun tarjoajia. Tässä mallissa tilaaja tekee kilpailutuksen koko kiinteistönhoidosta ja palvelun toimittaja sitoutuu toimittamaan palvelut sopimusta noudattaen, mutta saa vapaat kädet järjestää palvelut. Toimittaja voi hoitaa palvelut alihankinnalla. Kokonaispalvelusopimuksen vahvuutena ovat helpot neuvottelut, koska tilaajalla on vain yksi yhteistyökumppani. Sen huonoiksi puoliksi Kiinteistönhoidon käsikirja mainitsee muun muassa mahdollisuuden tarjoajan heikkoudesta, jolloin sopimuskauden aikana voi syntyä paljon erimielisyyksiä. (Leevi Myyryläinen, 2008)

4.3.2 Hajautetut ostosopimukset

Ostosopimusten hajauttaminen sopii tilaajalle, jolla on ammattitaitoa tilata jokainen kiinteistöpalvelu itse. Tilaajan täytyy myös valvoa toimittajia tarkemmin. Tämän mallin parhaana puolena on, että tilaaja voi vaikuttaa parhaalla mahdollisella tavalla huoltotoimintaan ja jokaiselle osa-alueelle pystytään hankkimaan alan paras toimittaja. Tämä malli ei sovi Orklalle, mikäli sisäiset resurssit kiinteistönhoitoon pysyvät samana.

5 JOHTOPÄÄTELMÄT

Työn tavoitteena oli selvittää Rydöntie 14 kiinteistön tämänhetkinen kunto. Kuntoarvion tuloksena huomattiin, että kiinteistön kunnosta ei ole huolehdittu parhaalla mahdollisella tavalla ja rakennuksissa näkyy kulumisen merkkejä, jotka olisi voitu estää aktiivisemmalla kiinteistönhoidolla.

Tehdasrakennus on huonoimmassa kunnossa, mutta toimisto ja varastohalli ajautuvat helposti samalle tasolle, ellei kiinteistönhoitoon kiinnitetä huomiota. Työssä kerrotaan huoltokirjan merkityksestä ja sen käyttöönotto jokaiselle rakennukselle on suotavaa.

Viimeisessä osiossa todetaan kiinteistön omistajan vaihtoehdot, jotta kiinteistön kunto saadaan pidettyä vähintään nykyisellään. Kiinteistössä on välittömästi tehtävä toimenpiteitä, jotta hoidon määrää lisätään ja kiinteistön arvo saadaan pidettyä tasollaan. Loppupäätelmänä parhaimpana ratkaisuna nähdään kiinteistönhoidon ulkoistaminen.

LÄHTEET

Koivinen Pertti, Skanska Länsi-Suomi Oy. 2006. Kiinteistön huoltokirja, Felix Abba / Toimisto.

Myryläinen Leevi & Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2008. Kiinteistön teknisen huollon käsikirja. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Niitynpää Antti. Kiinteistön Kustannus Oy. 2012. Kiinteistönhoidon käsikirja. Meedia Zone OÜ.

Rakennustieto Oy. 2012. RT 18-11061.

Rakennustieto Oy. 2014. Kiinteistön kuntoarvio.

Routto Elina & Puhto Jukka. 2000. Ulkoistetun kiinteistönhoidon laadunhallinta. Espoo: Otamedia Oy.

Viitattu 25.11.2014. <http://www.talokeskus.fi/yllapitopalvelut/huoltokirja>